管 理 組 合 規 約 の 運 用 規 準 等 に つ い て

制定 昭和 60 年 12 月 9 日
改正 昭和 62 年 5 月 24 日
改正 平成 6 年 5 月 22 日
改正 平成 14 年 5 月 12 日
改正 平成 15 年 5 月 18 日
改正 平成 23 年 5 月 15 日
改正 平成 24 年 5 月 13 日
改正 平成 26 年 5 月 18 日
改正 平成 27 年 5 月 17 日

I ）駐車場の使用，団地内道路での駐停車規準

1　駐車場契約車は，後部窓ガラスに必ず契約済証（ステッカー）を貼ること。

2　団地内駐車場へ駐車する場合は，以下のように行うこと。

・平面式駐車場 ： 車輌前部から入れること。ただし，縦列駐車区画等の理事会で指定する箇所についてはその限りではない。

・2 段式駐車場 ： 上下共車輌後部から入れること。

3　来客車には，連絡先を明記した「来客駐車証」を掲示すること。

4　団地内道路は，駐車禁止。万一の場合でも，ごみコンテナ前と各種建造物の出入口は駐・停車厳禁。

5　団地内道路の制限スピードは，時速 20 キロメートル以下。

6　団地内公共水道での洗車は禁止。

7　2 段式駐車場の利用方法

a)　車輌の出し入れの際は，運転者以外の人が乗っていてはならない。

b)　設備の昇降を行う場合は，乗車中の人が存在してはならない。

c)　タイヤチェーン等の，設備を傷つけるような物を付加したまま車輌の出し入れを行ってはならない。

d)　運転者は，車輌エンジンのアイドリングをしたままその場を離れてはならない。

e)　取扱説明書に記載の利用方法，禁止事項は必ず遵守すること。

II ）駐輪場の利用規準

1　オートバイ，ミニバイク，自転車（乳母車，子供用三輪車は除く）は，管理組合に登録し，棟・号番号を捺印した管理組合シールを貼ること。

2　定期的に清掃を行い，「緑の日」等には，無登録車の搬出を行う。

3　管理組合への登録は有料とする。

4　整理整頓に心掛けること。（不要車を長期間放置することのないよう気をつけましょう）

5　排気音，調整音などで近隣に迷惑をかけないこと。

6　階段下やコンテナ置場には置かないこと。

III ）ごみコンテナの利用規準

1　生ゴミは，袋に入れて収集当日（朝 8 時まで）コンテナに投入し蓋を閉める。

2　清掃車の収集後は，ゴミを入れないこと。
（コンテナの清掃，消毒，乾燥作業ができないため厳禁します。）

3　ダンボール，空箱などかさばる物は，コンテナに入れず，まとめてコンテナの横に置く。

Ⅳ ）集会所の使用方法

1	使　用　対　象	管理組合員及びその同居者
2	対　象　範　囲	管理組合員及びその同居者が主催する行事，サークル活動，会合，教室等
3	使　用　時　間	(1) 使用時間の基本単位を 1 時間とする。 (2) 通常使用　　平　日 ------- 9 時 30 分から 17 時まで 　　　　　　　　土曜日 ------- 9 時 30 分から 12 時まで (3) 夜間使用 ・平日 17 時又は土曜日 12 時以降に，その前の時間帯から継続して使用する場合は，従来通り管理主任の許可のもとで，組合員は鍵を借用して使用を継続できる。 ・継続以外で使用の場合は，管理組合の 4 役（理事長，副理事長，総務，会計の各理事）へその旨を連絡し，了承が得られた場合は使用できる。
4	使用手続き等	(1) 申し込み　：　使用日の 10 日前から 使用責任者は，集会所使用願いを提出のうえ，使用承認証の交付を受けて下さい。 (2) 責任使用の場合は，前記の手続きをした後，使用許可証を提示して，集会所玄関の鍵をあらかじめ，管理主任から借り受けて下さい。
5	使用上の注意	(1) 組合員全員の共有財産です。大切にしましょう。 (2) 整理整頓に心掛けましょう。 (3) 責任使用の場合には，特に，使用後の電気，ガス，戸締りの確認をしてください。 (4) 外部からの参加者がある場合には，車での来場は遠慮願います。 団地内は駐車禁止です。

注(1) 国，県，市，区など公共の行事で，管理組合理事長が必要と認めたとき，又は組合員の緊急を要する行事（葬儀など）は優先使用することができる。

注(2) 各種教室などの長期連続使用については，使用の曜日，時間を優先考慮するが，何れか一方の部屋は空けておくものとする。

（使用料）

使用料は，下記のとおりとする。　　（料金は 1 時間単位の料金）

使　用　目　的		洋　　室	和　　室	備　　　考
組合員のサークル		140 円	100 円	
営利事業	A. 英語，珠算等	500 円	430 円	和室の午前中利用は不可
	B. 書道，絵画等	700 円	×	和室は利用不可
	C. 物品の販売等	1,000 円	1,400 円	
組合員の葬祭行事		無　料		

＜利用時間帯区分＞

午　前 ---------- 9:30～10:30，10:30～11:30，11:30～12:30
午　後 ---------- 13:00～14:00，14:00～15:00，15:00～16:00，16:00～17:00
夜　間 ---------- 17:00 以降の各 1 時間単位で 22:00 まで。
ただし，組合員の葬祭行事の場合は 22:00 以降も利用可。（平成 2 年 6 月改定）

Ｖ ）床改造承認に関する基準

1　木質床（フローリング）材遮音性能

L-50 以上（L-50,45,40,35,30）の遮音性能を有すること。ただし，1 階居室に使用する場合を除く。

①L 値：床衝撃音に関する遮音等級を表し，数字が小さい程遮音性能が良い。

②木質床は(財)日本建築総合試験所の検定を受けて L 値でその遮音性能を表示している。（表 1 参照）

2　木質床の申請手続き

手続きは「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定」（以下「協定」という。）に従うものとするが，ここでは協定第 5 条に基づき手続きの実務について定める。

①理由書用紙は管理組合事務所に用意されているのでこれを使用する。

②設計図は平面及び施工部断面図を提出する。（図面は施工業者作成のものでもよい）

③仕様書には次の内容を記載する。

ア）計画している木質床の仕様，内容。（カタログ添付でもよい）

イ）木質床の L 値。（施工業者に要求すれば，（財）日本建築総合試験所検定書を入手できるので，これを添付すればよい。）
なお，1 階居室に使用する場合は L 値を記載しなくてもよい。

ウ）施工者（業者）。

3　附則

このガイドラインは，平成 6 年 6 月 5 日から施行する。

表 1　遮音等級と集合住宅における生活実感（日本建築学会編「建築物の遮音性能基準と設計指針」）

	遮音等級	床衝撃音		
		走り回り，足音など	椅子，物の落下音など	その他の例
○	L-30	ほとんど聞こえない	まったく聞こえない	子供が大暴れしてもよい
○	L-35	静かなとき聞こえる	まず聞こえない	多少飛び跳ねてもよい
○	L-40	遠くから聞こえる感じ	ほとんど聞こえない	気がねなく生活できる
○	L-45	聞こえるが気にならない	サンダル音は聞こえない	少し気をつける
○	L-50	ほとんど気にならない	ナイフなどは聞こえる	やや注意して生活する
×	L-55	少し気になる	スリッパでも聞こえる	注意すれば問題ない
×	L-60	やや気になる	はしを落とすと聞こえる	お互いに我慢できる限度
×	L-65	よく聞こえ気になる	10 円玉で聞こえる	子供がいれば文句がでる
×	L-70	大変よく聞こえうるさい	1 円玉でも聞こえる	子供がいても上が気になる
×	L-75	大変うるさい	同 左	注意していても文句がくる
×	L-80	うるさくて我慢できない	同 左	忍者的生活が必要

VI ）電気容量の制限規定

削 除

VII ）ガス給湯･暖房機の設置制限規定

- 各戸のガス給湯･暖房機の交換の制限

　ガス給湯･暖房機の交換時には，事前に理事会へ申請し承認を受けることを義務とします。

　機器の能力についてはガス会社からのガス供給能力，近年のガス給湯･暖房機の性能向上及び吸排気パイプの径を考慮し制限を設けます。

給湯器種類	設置可能能力	
	従来タイプ	高効率タイプ（eco ジョーズ）
給湯器 （追焚なし）	24 号まで可能	24 号まで可能
風呂給湯器	24 号まで可能 （給湯単独使用時に 4 号アップするタイプは 20 号まで可能）	24 号まで可能
給湯暖房機 （TES）	24 号まで可能	24 号まで可能

- 交換対象機種

A	屋外据置型給湯器(RF 式)	24 号まで
B	屋内型自然給排気式給湯器(BF 式)	24 号まで：特記事項 7 参照
C	屋内型強制給排気式給湯器（室内配管延長方式）	24 号まで：特記事項 8 参照

- 各戸における交換対象機種は下記の通りとする。

号棟，号室		機種
1 号棟，2 号棟，3 号棟，4 号棟		C
5 号棟	101，104，201，204，301，304，401，404，501，504 号室	B，C
	上記を除く各室　（特記事項 1 に従い，別途手続きが必要）	C
6 号棟		B
7 号棟	106，206，306，406，506 号室	B，C
	上記を除く各室　（特記事項 1 に従い，別途手続きが必要）	C
8 号棟	104，204，304，404，504 号室	B，C
	上記を除く各室　（特記事項 1 に従い，別途手続きが必要）	C
9 号棟	104，204，304，404，504 号室	B，C
	上記を除く各室　（特記事項 1 に従い，別途手続きが必要）	C
10 号棟，11 号棟，12 号棟		B
13 号棟，14 号棟		A
15 号棟	104，204，304，404，504 号室	B，C
	上記を除く各室　（特記事項 1 に従い，別途手続きが必要）	C
16 号棟，17 号棟，18 号棟		A

- 特記事項

1. ガス給湯・暖房機交換工事は、原則、既存設置位置の機器交換とする。ただし、機器設置位置の変更、新たな躯体への穿孔等が必要な場合は建築専門家および理事会の承認を受けるものとする。
2. 給湯器用のガス配管は既存の口径 20mm とする。
3. ガス給湯・暖房機交換工事は，ガス会社指定工事店による施工とする。（注 1）
4. 上記「A」の取替えにおいて、機器は据置き型または壁掛け型とする。配管接続における躯体貫通は既存利用を原則とし、新たな穿孔等が必要な場合は建築専門家および理事会の承認を受けるものとする。配管接続のためのコンクリートはつり工事は必要最小限とし、防水措置を含め、適切な現状復旧を施すものとする。(注 2)
5. 上記「A」の取替えにおける壁掛け型の設置においては，設置台付き，または配管カバー付きを標準とし，機器廻りの配管，配線の露出は最小限とする。
6. 上記「A」の取替えにおける壁掛け型の設置においては，別紙「壁掛け型給湯器を設置する場合の設置基準」を遵守する。
7. 上記「B」の取替えでは，自然給排気式（BF 式）から強制給排気式（FF 式）への交換を標準とし，給排気トップの形状については一定の基準を設けるものとする。（注 3）
8. 機器の設置においてはメーカー標準取付け方法に準じるものとし，躯体へのアンカーボルト等の使用を認める。また質量 15kg を超える機器の設置においては「建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定める件の一部を改正する告示（平成 24 年国土交通省告示第 1447 号）」を遵守する。（注 4）
9. 上記によるほか，「住宅等の改造・模様替え及び修繕等に関する協定」に基づき，理事会の判断によるものとする。

(注 1)　ガス事業法第54条により，ガス工事にはガス事業者の承諾が必要なため，指定工事店による施工を定める。

(注 2)　据置き型は機種が限定されるため、安価で機種も豊富な壁掛け型への変更を認める。5～6によるほか、壁掛け型については設置基準を個別に検討し、理事会の承認・許可を受けるものとする。

(注 3)　現状では自然給排気式（BF 式）は特殊機種であるため，強制給排気式（FF式）を標準とする。給排気トップの形状は統一することが望ましいため，新たに定めを設けるまでの期間においては模様替え申請の審査における理事会判断とする。

(注 4)　「平成 24 年国土交通省告示第 1447 号」は平成 25 年 4 月 1 日施行。
メーカーでは告示に基づく機器の設置方法を製品ごとに定めているため，メーカー仕様に準じた施工により法令はクリアされると判断する。

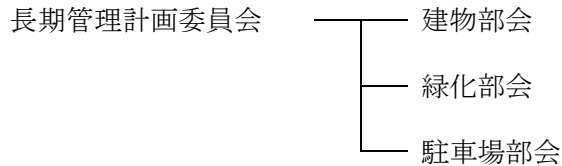
壁掛け型給湯器を設置する場合の設置基準

遵守事項	概要	問題点	参考図
可燃物からの離隔距離	ガス給湯器の周囲の壁・天井などが防火上安全な物であるか，または防火上有効な離隔距離をとることができる場所に設置する。	離隔距離を確保しないと，機器または建築物が過熱し，火災の原因となります。	側方 150mm 以上 上方 300mm以上 側方 150mm以上 前方 600mm以上 上方建築物 150 以上 300 以上 側方建築物 150以上(45以上)
開口部からの離隔距離	ガス給湯器の周辺は，できる限り開口部のない場所に設置する。 もし上方に窓のある場合は，300mm 以上，側方にある場合は，150mm 以上。排気吹き出し口から600mm 以上の各離隔距離をとる。	離隔距離を確保しないと，室内に排気ガスが流入し，異臭や一酸化炭素中毒の原因になります。	上方の窓 側方の窓 300 mm 以上 150 mm 以上 この投影面内に窓などの建物開口部がないこと 150 mm 以上 150 mm 以上
避難通路の有効寸法	ベランダが避難通路となる場合は，600mm 以上確保する。	緊急時の避難がスムーズにできなくなります。	600 mm 以上 手すり (腰壁) ベランダ
メンテナンススペース確保	機器点検できるように十分なメンテナンススペースを確保する。 機器前方は，600mm以上，側方は150mm以上の空間が必要です。	設置後のメンテナンスができなくなります。	後方の壁 側方の壁 150 mm以上 保守・点検スペースを含む解放空間 600 mm以上 保守・点検スペースを含む解放空間 〈上から見た図〉

VIII ） 長期管理計画委員会運営規準

この規準は「長期管理計画委員会細則」を補完し，具体的な運用方法を定めたものである。

(1) 長計委員会の組織

長期管理計画委員会の組織は以下のとおりとする。

(2) 長期管理計画委員会の構成と役割

■委員会の構成は以下のとおりとする。

・委員長　　1 名（年度の第 1 回委員会で委員の互選により選出）
・委　員　　直近 2 年の理事長と副理事長又は総務理事
　　　　　　専門知識をもつ組合員で，理事長が指名した者
　　　　　　各部会の部会長
・事務局　　理事会の副理事長と総務理事(ﾘｰﾀﾞｰ)

■委員会は下記事項を検討し，理事会に報告する。

①管理組合費，修繕積立金などの長期的な資金計画
②管理組合規約
③自治会との連携及び業務分担に関する事項
④委員会の下に設置されている部会の取りまとめ
⑤理事長より要求された検討事項

(3) 建物部会の構成と役割

■部会の構成は以下のとおりとする。

・部会長　　1 名（年度の第 1 回部会で委員の互選により選出）
・委　員　　直近 2 年の営繕担当理事
　　　　　　専門知識をもつ組合員で，理事長が指名した者
・事務局　　理事会の営繕担当理事

■部会は下記事項を検討し，長期管理計画委員会に報告する。

①ローリングプランの作成とそれに基づく修繕計画の検討
②専用部分の補修・改修・模様替えなどの運営方法の検討
③修繕積立金の資金計画の検討
④設計コンサルタントとの定期的な情報交換
⑤軽微な修繕のボランティア活動の運営に関する検討
⑥長期管理計画委員会より要求された検討事項

(4) 緑化部会の構成と役割

■部会の構成は以下のとおりとする。

・部会長　　1 名（年度の第 1 回部会で委員の互選により選出）
・委　員　　直近 2 年の植栽担当理事
　　　　　　専門知識をもつ組合員で，理事長が指名した者
・事務局　　理事会の植栽担当理事

■部会は下記事項を検討し，長期管理計画委員会に報告する。

①長期緑化計画の立案
②剪定，伐採，植栽計画の検討
③植栽管理契約業者の評価と選定
④「みどりのボランティア」の運営検討
⑤長期管理計画委員会より要求された検討事項

(5) 駐車場部会の構成と役割

■部会の構成は以下のとおりとする。

・部会長　　1 名（年度の第 1 回部会で委員の互選により選出）
・委　員　　直近 2 年の駐車場担当理事
　　　　　　専門知識をもつ組合員で，理事長が指名した者
・事務局　　理事会の駐車場担当理事

■部会は下記事項を検討し，長期管理計画委員会に報告する。

①長期的な駐車場計画の検討
②駐車場利用料金，修繕積立金の資金計画の検討
③二段式駐車場の管理計画の検討
④駐輪場管理・運営の検討
⑤長期管理計画委員会より要求された検討事項

IX ）　霧が丘グリーンタウン第四住宅防災委員会運営基準

(委員)

防災委員は管理組合の前期理事 2 名，自治会の前期役員 2 名および公募された人から構成される。但し，初年度は管理組合前々期理事 2 名と自治会前々期役員 2 名も参加する。

付則

1　この運営基準は，平成 26 年 10 月 1 日から実施する。